

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus" tai "Sopimus") on solmittu seuraavien Sopijapuolten välillä:

## 1. Sopijapuolet

### Vuokranantaja:

Savonlinnan kaupunki ("Vuokranantaja" tai "Kaupunki")  
Yritys- ja yhteisötunnus: 0166906-4  
Käynti-/postiosoite: Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna  
Kotipaikka: Savonlinna

### Vuokralainen:

Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy ("Vuokralainen" tai "Xamk")  
Yritys- ja yhteisötunnus: 2472908-2  
Käynti-/postiosoite: Patteristonkatu 3 D/ PL 68, 50101 Mikkeli  
Kotipaikka: Kouvola

Kaupungista ja Xamkista käytetään yhdessä nimitystä "Sopijapuolet" ja erikseen "Sopijapuoli".

## 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

(A) Kaupunki vuokraa omistamiaan kiinteistöjä ja niillä sijaitsevia rakennuksia loppukäyttäjille siltä osin kuin Kaupunki ei tarvitse niitä Savonlinna kaupunki - konsernin toiminnassa eikä ole kuntalain (410/2015 muutoksineen) 126 §:n perusteella velvollinen yhtiöittämään niiden vuokrausta.

(B) Vuokralainen harjoittaa Ammattikorkeakoululain (932/2014 muutoksineen) tarkoittamaa ammattikorkeakouluopetusta ja siihen liittyvää toimintaa muun muassa Savonlinnan kaupungissa.

(C) Rakennus ja siihen liittyvä piha-alue ovat rakentamattomia tämän Vuokrasopimuksen laatimisajankohtana, eikä päätöstä rakentamisen aloittamisesta ole tehty.

(D) Tällä Vuokrasopimuksella Sopijapuolet sopivat Rakennuksen vuokrauksen ehdoista.

## 3. Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena on Rakennus, jonka toimitilat ja niiden pinta-alat on lueteltu liitteessä 1 ("Tilat").

Vuokralainen saa käyttöoikeuden Rakennukseen liittyvään liitteeseen 2 merkittyn piha-alueeseen ("Pihalueet") sekä liitteeseen 3 merkittyihin autopaikkoihin ("Autopaikat"). Pihalueeseen ei kohdistu muiden vuokralaisten käyttöoikeutta, ellei toisin ole sovittu.

Jäljempänä Rakennuksesta/Tiloista, Pihalueesta ja Autopaikoista käytetään yhdessä nimitystä "Vuokrakohde".

Sopijapuolet toteavat, että Vuokrakohteeseen voi tulla suunnittelu- ja/tai rakentamisvaiheessa muutoksia, jotka hyväksytetään erikseen Vuokralaisella. Vuokranantaja voi tehdä yksipuolisesti Vuokralaista kuulematta Vuokrakohteeseen vähäisiä muutoksia suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa, mikäli ne perustuvat toimivaltaisen viranomaisen määräykseen tai voimassa olevaan lakiin. Muutoksista tulee ilmoittaa Vuokralaiselle viipymättä.

## 4. Käyttötarkoitus

Vuokralainen vuokraa Tilat käytettäväksi tutkimus-, kehittämis-, innovaatio- ja opetustoiminnan harjoittamiseen.

Vuokralainen voi käyttää Tiloja myös muuhun toimintansa vaatimaan käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen ei saa kuitenkaan käyttää Tiloja käyttötarkoituksiin, jotka ovat vastoin Rakennuksen rakentamiseen myönnettävän JTF-Rahoituksen tai muun tuen taikka avustuksen tukiehtoja.

## 5. Vuokra-aika ja hallinnan luovutus

Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta siitä (päivästä) lukien, kun koko Rakennuksen hallintaoikeus on luovutettu Vuokralaiselle ("Määräaikainen Vuokra-aika"). Vuokrasopimus jatkuu Määräaikaisen Vuokra-ajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana, ellei jompikumpi Sopijapuoli ole ilmoittanut vetoavansa Vuokrasopimuksen päättämiseen kaksitoista (12) kuukautta ennen Määräaikaisen Vuokra-ajan päättymistä.

Toistaiseksi voimassa olevan Vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja raukeamisesta on sovittu jäljempänä kohdassa 6.

Rakennuksen hallinta luovutetaan ja katsotaan luovutetuksi seuraavana arkipäivänä (maanantai – perjantai) siitä, kun Rakennus on hyväksytty toimivaltaisen viranomaisen suorittamassa käyttöönototarkastuksessa käyttöönotetuksi.

Rakennuksen hallinta voidaan luovuttaa myös Tiloittain, mikäli Sopijapuolet näin sopivat.

Rakennuksen hallinnan arvioitu luovutusajankohta on 30.6.2026. Arvion perusteella ei voi esittää vaatimuksia Vuokranantajaa kohtaan.

## 6. Irtisanominen

Toistaiseksi voimassa olevan Vuokrasopimuksen molemminpuolinen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta, ellei yhteisesti toisin sovita.

Sopijapuolet voivat edellä mainittua irtisanomisaikaa noudattaen irtisanoa Vuokrasopimuksen myös siten, että se kohdistuu vain tiettyyn yksilöityyn Tilaan. Vuokralainen ei voi irtisanoa vuokrasopimusta tietyn Tilan osalta, mikäli irtisanottu Tila ei ole asianomaisessa käyttötarkoituksessa tai laajuudessa edelleen vuokrattavissa. Vuokranantaja ei voi irtisanoa vuokrasopimusta tietyn Tilan osalta, mikäli irtisanottu Tila estää muiden Tilojen käyttämisen Vuokralaisen ilmoittamaan käyttötarkoitukseen.

Irtisanominen tietyn yksilöidyn Tilan osalta edellyttää edellä mainitun lisäksi toisen Sopijapuolen suostumusta ennen irtisanomista tai sen jälkeen. Suostumus katsotaan annetuksi, mikäli toinen Sopijapuoli ei vastusta irtisanomista kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun toinen Sopijapuoli on vastaanottanut irtisanomisilmoituksen. Toisen Sopijapuolen oikeudesta vastustaa irtisanomista tulee olla maininta irtisanomisilmoituksessa.

Mikäli Vuokrasopimus irtisanoaan yksilöidyn Tilan osalta, jää Vuokrasopimus muilta osin voimaan.

Vuokrasopimuksen irtisanominen kokonaan tai osaksi on tehtävä kirjallisesti ja se voidaan toimittaa myös sähköpostin välityksellä Sopijapuolen ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa Rakennuksen tai jonkin Tilan osalta tämän Vuokrasopimuksen ollessa voimassa määräaikaisena kohdan 5 mukaisesti.

Mikäli Rakennus jää toteutumatta, tämä Vuokrasopimus raukeaa automaattisesti ilman eri ilmoitusta. Tämän sopimuksen rautessa projektissa syntyneet kustannukset jaetaan tasan Sopijapuolten kesken. Kaupunki pitää suunnittelusta aiheutuvista välittömistä ja välillisistä kustannuksista erillistä kustannusseurantaa ja toimittaa niistä erillisen otteen Xamkille pyydettyä.

## 7. Vuokra ja sen vahvistaminen

Kalenterikuukaudelta maksettava vuokra määritellään seuraavasti:

*(suunnittelukustannukset + rakennuttamiskulut + yleiskulut + rahoituskulut – saadut tuet ja avustukset) / poistoaika / kerrosala*

Jäljempänä kuukausivuokrasta käytetään nimitystä ”**Vuokra**”.

Em. Vuokran määrittelyssä huomioitavat (laskenta)erät käsittävät seuraavat Vuokrakohteen rakentamiseen ja käyttövalmiiksi saattamiseen kohdistuvat suoritukset:

<i>suunnittelukustannukset:</i>	suunnittelusta (esim. lvi-, rakenne- ja rakennuspiirustukset) aiheutuvat kustannukset
<i>rakennuttamiskulut:</i>	toteutuneet materiaalikulut, ulkopuolisten urakoitsijoiden veloittamat työ- ja materiaalikulut, Kaupungin omana työnä tehtyjen toimenpiteiden kustannukset (omakustannushinta), valvontakulut
<i>yleiskulut:</i>	hallintokulut, toteutuksen kirjanpito- ja muut rakentamisesta aiheutuvat kulut, jotka eivät sisälly em. kuluihin
<i>rahoituskulut</i>	Kaupungin rakentamisesta aiheutuvan lainan korko ja lainan nostokulut
<i>saadut tuet ja avustukset:</i>	JTF-rahoitus ja muut rakentamista varten saadut tuet ja avustukset
<i>poistoaika:</i>	240 kuukautta (20 vuotta x 12 kk)
<i>kerrosala:</i>	1.450 m <sup>2</sup> (tämänhetkinen arvio)

Vuokran laskennassa käytetyt em. erät eivät sisällä arvonnäköä.

Vuokran määrä voi muuttua kalenterivuoden aikana Kaupungin maksaman koron muuttuessa.

Saatuja tukia ja avustuksia ei huomioida Vuokran määrittelyssä, mikäli voimassa olevien säädösten, viranomaismääräysten tai -tulkintojen taikka tuki- tai avustuspäätösten mukaan niitä ei saa ottaa huomioon Vuokran määrittelyssä vuokraa alentavina tekijöinä.

Vuokran tulee olla vähintään markkinahintatasoinen tilavuokra vastaavalle vuokratilalle, koska Vuokralainen voi mahdollisesti tarjota tiloissa tuotettavia tki-palveluita markkinoilla toimiville yrityksille. Markkinahintaisen Vuokran määrä määritellään kaupungin määräämän ulkopuolisen riippumattoman tahon toimesta.

Vuokranantaja vahvistaa Vuokran määrän 30 päivän kuluessa siitä, kun Vuokrakohteen hallinta on kokonaisuudessaan luovutettu Vuokralaiselle. Vuokranantaja sitoutuu seuraamaan erillään kirjanpidossa Vuokrakohteen rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ja antamaan niistä Vuokralaiselle tämän pyytämät selvitykset ja jäljennökset tutustumista varten.

Mikäli Vuokran määrästä syntyy erimielisyyttä, vahvistaa Vuokran määrän kolme KHT-tilintarkastajaa, joista Vuokranantaja ja Vuokralainen nimeävät kumpikin yhden tilintarkastajan ja tilintarkastajat yhdessä nimeävät yhden tilintarkastajan, joka toimii tilintarkastajien puheenjohtajana. Tilintarkastajien päätökseksi asiassa tulee kanta, jota on kannattanut vähintään kaksi (2) tilintarkastajaa. Tilintarkastajat voivat poiketa päätöksessään kummankin Sopijapuolen näkemyksestä. Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan tilintarkastajien tekemää ratkaisua Vuokran määrästä. Mikäli toisen Sopijapuolen vaatimus asiassa on ilmeisen perusteeton tai selkeästi virheellinen, tilintarkastajat voivat päätöksessään velvoittaa tällaisen Sopijapuolen vastamaan tilintarkastajien asian ratkaisemisesta veloittamista palkkioista kokonaan tai suorittamaan palkkioista toista Sopijapuolta suuremman osan. Muutoin Sopijapuolet vastaavat palkkioista puoleksi. Sopijapuolet arvioivat Vuokran määrän olevan ilman rahoituskuluja:

18,12 €/k-m<sup>2</sup>/kk (ei tarkka arvo), kun tuet ja avustukset ovat vähennyskelpoisia

23,39 €/k-m<sup>2</sup>/kk (ei tarkka arvo), kun tuet ja avustukset ovat vähennyskelvottomia

Edellä mainittu arvio Vuokran määrästä on laadittu oletuksella, että Vuokrakohteen kustannusarvio on 6 630 183 euroa, Rakennuksen kerrosala on 1.450 kerrosneliometriä ja mahdollinen JTF-rahoitus on enintään 2 320 564 euroa.

Vuokran määrä on kuitenkin aina vähintään markkinaehtoisuuden vuokran määrä.

Kaupunginvaltuusto on varannut määrärahan, jota hankkeessa ei voida ylittää. Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen käynnistetään suunnitteluprosessi, jonka jälkeen pyydetään ja saadaan urakkatarjoukset pääurakoista. Tässä vaiheessa tehdään välitarkastelu kustannusarvion pitävyydestä. Mikäli kustannukset ylittävät, niin hanke voidaan keskeyttää, jolloin Vuokrasopimus raukeaa ja siihen mennessä syntyneet kustannukset jaetaan tasan Sopijapuolten kesken.

## 8. Vuokran maksaminen

Vuokran maksaminen alkaa, kun Rakennuksen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle. Mikäli Rakennuksen hallinta luovutetaan Tiloittain, alkaa Vuokran maksaminen kunkin Tilan osalta hallinnan luovutuksesta.

Luovutuskuukaudelta vuokra maksetaan seuraavasti:

*vuokra-aika päivinä/30 x vuokra €/m<sup>2</sup>/kk x luovutettujen Rakennuksen tai Tilojen kerrospinta-ala (m<sup>2</sup>)*

Vuokra maksetaan kunkin kalenterikuukauden 5. päivä Vuokranantajan osoittamalle tilille. Hallinnan luovutuskuukautena vuokra maksetaan kalenterikuukauden viimeisenä arkipäivänä (ei lauantai).

Erääntyneelle Vuokralle maksetaan korkolain (633/1982 muutoksineen) mukaista viivästyskorkoa.

## 9. Muut vuokraan vaikuttavat asiat

Suoraan Vuokraa korottavasti vaikuttavat seuraavien asioiden euromääräiset muutokset:

- Kiinteistöveron nousu (mikäli Vuokranantaja on verovelvollinen);
- Vuokranantajan Vuokrakohteeseen tekemät investoinnit Sopimuksen kohdan 19 mukaisesti. Investoinneista sovitaan etukäteen Sopijapuolten kesken niiden toteuttamista.
- JTF-tuen takaisinperintä. Mikäli JTF-tuki peritään takaisin ja takaisinperintä johtuu Xamk:n toiminnasta tai muuten sen syyksi katsottavasta tai muusta sen puolella olevasta seikasta, huomioidaan takaisinperittävän JTF-tuen määrä vuokralaskelmassa perintäajankohdasta lukien.

## 10. Vuokrankorotus

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on lokakuun 2025 indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden lokakuun pisteluku. Indeksitarkastus suoritetaan vuosittain joulukuussa. Indeksien nousu huomioidaan täysimääräisenä. Indeksitarkastettua vuokraa peritään aina vuosittain tammikuun alusta lukien. Ensimmäisen kerran korotettua Vuokraa peritään tammikuussa 2027.

Mikäli indeksi laskee, Vuokra ei alene.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitun Vuokran korotus ei kohdistu Vuokran määrittelyperusteena oleviin rahoituskuluihin, jotka määräytyvät kulloinkin Kaupungin maksamien luottokustannusten mukaan.

Mikäli indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan Vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

## 11. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (1501/1993 muutoksineen) 30 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla.

Vuokralainen on ilmoittanut olevansa arvonlisäverolain 30 §:n 1 momentin tarkoittama ammattikorkeakouluosakeyhtiö.

Vuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrä.

Liitteessä 1 on lueteltu kunkin Tilan käyttötarkoitus. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan pitämään Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen voimassa olevaa luettelo kunkin Tilan käyttötarkoituksesta (esim. ammattikorkeakoulu/ elinkeinotoiminta/veroton käyttö/edelleen vuokraus ALV/edelleen vuokraus ilman ALV) ja niiden muutoksesta. Käyttötarkoituksen muutoksesta on viipymättä kirjallisesti ilmoitettava Vuokranantajalle.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Tiloja arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot (esim. arvonlisäveron tarkastusvelvoite), jotka aiheutuvat Vuokralaisen edellä mainitun velvoitteen rikkomisesta tai siitä, että Vuokralainen muulla sopimusrikkomuksellaan tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa velvoitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä.

## 12. Vakuus

Vakuutta ei aseteta.

TAI

Vuokralainen asettaa kolmen (3) kuukauden Vuokraa vastaavan vakuuden Vuokran maksun ja muiden tämän Vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Vakuus on asetettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Vuokranantaja on vahvistanut Vuokran määrän Vuokralaiselle kohdan 7 mukaisesti.

## 13. Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen huolto- ja ylläpitokuluista kulloinkin voimassa olevan vastuunjakotaulukon (Liite 4) mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että:

- a) Vuokralainen vastaa Rakennuksen lämmityksen, veden, sähkön, jätehuollon, kiinteistöhuollon, puhtaanapidon, tietoliikenneyhteyksien, ulkoalueiden hoidon ja toiminnasta aiheutuneiden korjausten aiheuttamista kustannuksista sekä kaikista muista varsinaisen toiminnan aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien toiminnan ja vastuuvélvoitteiden vakuuttaminen; ja
- b) Vuokranantaja vastaa Rakennuksen hallinnoinnista, kiinteistön vahinkovakuuttamisesta, kiinteistöverosta ja maanvuokrasta.

## 14. Vuokralaisen velvollisuudet ja vastuut

- (a) Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että Vuokrakohteen käyttäjät noudattavat Vuokranantajan antamia järjestysmääräyksiä ja muita Vuokrakohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin on säädetty tai määrätty terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi.
- (b) Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä Vuokrakohtetta kohdanneesta vahingosta sekä ryhtyy tarvittaessa ennalta ehkäiseviin toimenpiteisiin suurempien vahinkojen välttämiseksi, mikäli se on tarpeen;
- (c) Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan suostumusta kiinnittää toimintaansa liittymättömiä kilpiä tms. Rakennuksen seiniin tai muihin paikkoihin.
- (d) Mikäli Vuokranantajan ja Vuokralaisen hyväksymästä voimassa olevasta vastuunjako-taulukosta tai erillisestä sopimuksesta ei muuta johdu, Vuokralainen vastaa:
  - i. vahingoista, jotka ovat aiheutuneet Vuokralaisen omasta tai Vuokrakohteen käyttäjien toiminnasta. Lisäksi Vuokralainen vastaa kaikista murto ja ilkivallan aiheuttamista ikkuna- ja ovikorjauksista;
  - ii. kustannuksellaan toimintansa vaatimasta Tilojen kalustamisesta, sisäkorjauksista, muutoksista ja valaisimista, puhelin-, hälytys-, tietoliikenne- ja it-verkkojen asentamisesta;
  - iii. Vuokrakohteeseen asennettavien Vuokralaisen toiminnan edellyttämien teknisten laitteiden hankkimis-, asentamis-, huolto- ja uudistamiskuluista sekä niiden edellyttämistä liittymis-, käyttö- ja vuosimaksuista.
- (e) Vuokralaisella tulee olla voimassa olevat ja riittävät keskeytys-, irtaimisto- ja vastuuvakuutukset sekä toimintansa harjoittamiseen tarvittavat luvat.
- (f) Vuokralaisella on oikeus Tiloissa omalla kustannuksellaan tehdä sellaisia toimintansa vaatimia muutos- ja asennustöitä, jotka eivät vaadi viranomaisten lupaa. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle suorittamista olennaisista muutos- ja asennustöistä viipymättä. Rakenteisiin ja rakennusten laitteisiin vaikuttaviin töihin tulee saada Vuokranantajan suostumus ja toimivaltaisen viranomaisen lupa, mikäli voimassa oleva lainsäädäntö tai viranomaismääräykset edellyttävät viranomaisluvan hankkimista. Mikäli Vuokralaisen suorittamat asennus- ja muutostyöt vaikuttavat Kiinteistön taloudelliseen arvoon korottavasti ja niitä voidaan hyödyntää Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen uuden käyttäjän toimesta, Vuokralainen on oikeutettu saamaan aiheutuneista kustannuksista kohtuullisen korvauksen Vuokranantajan päättäessä Vuokrasopimuksen Vuokralaisesta riippumattomista syistä. Sopijapuolet sopivat Vuokralaiselle suoritettavasta korvauksesta ja Vuokralaisen oman käytön ikävähennyksestä ennen kunkin muutos-/asennustyön suorittamista.
- (g) Vuokralainen täyttää ulkopuolisia työn suorittajia käyttäessään tilaajavastuulain (1233/2006) mukaiset selvitys- sekä lakisääteiset ilmoittamisvelvoitteet.
- (h) Mikäli Vuokranantaja vaatii, Vuokralaisen on palautettava Tilat muutetulta (Vuokralaisen suorittamat muutokset) osin siihen kuntoon ja tasoon, missä se oli vuokrasuhteen alkaessa. Vuokralaisen on poistettava asentamansa mainostaulut ja -kilvet Vuokra-ajan päätyttyä ja korjattava poiston yhteydessä tai poistosta välillisesti Rakennukseen syntyneet viat. Ennalleen palautusvelvoite ei koske muutos- ja asennustöitä, joista on sovittu suoritettavan Vuokralaiselle korvaus.

Sen lisäksi mitä muualla tässä Sopimuksessa on sovittu, Vuokralainen:

- (i) on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokrakohteen käyttäjät noudattavat toimintaansa ja Vuokrakohteeseen liittyviä jätehuolto- ja ympäristömääräyksiä sekä mitä muutoin on säädetty tai määrätty työturvallisuuden, terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi;

- (j) on velvollinen hoitamaan pihaliikenteensä siten, ettei se vaaranna tai haittaa Vuokranantajan työntekijöiden ja asiakkaiden liikkumista ja turvallisuutta;
- (k) vastaa kaikista Vuokrakohteeseen kohdistuvista toimintaansa liittyvistä viran-omaistarkistuksista ja luvista Vuokrasopimukse voimaantulosta alkaen;
- (l) laatii toimintansa vaatiman pelastussuunnitelman ja turvallisuussuunnitelman;
- (m) toimittaa Vuokrakohteelle toimintansa edellyttämät palosammuttimet ja -hälyttimet ja muun lainsäädännön ja viranomaismääräysten Vuokralaisen toiminnalle edellyttämän palokaluston;
- (n) hankkii toimintansa vaatimat ympäristöluvut ja noudattaa vaarallisten aineiden käsittelyssä lainsäädäntöä sekä viranomaisten antamia määräyksiä ja ohjeita;
- (o) huolehtii, että sen toiminnan johdosta maaperä ei pilaannu, eikä ilmaan pääse ympäristölle haitallisia myrkyjä;
- (p) vastaa työntekijöidensä työturvallisuudesta ja asiakkaidensa ja vieraidensa turvallisuudesta;
- (q) vastaa käyttämiensä tahojen viranomais-, työturvallisuus- ja vakuuttamisvelvoitteista.

## 15. Vuokranantajan oikeudet

Vuokranantaja saa suorittaa tai teettää Vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Korjaus- ja muutostöistä ei saa aiheutua olennaista haittaa Vuokralaiselle tai tämän alivuokralaisille, ellei asiasta ole yhteisesti etukäteen sovittu.

## 16. Kiinteistöhallintapalvelut

Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa kiinteistöhallintapalvelut yhteistyössä Savonlinnan Yritystilat Oy:n (0676812-5) kanssa.

## 17. Vuokrasopimuksen siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista etukäteistä suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan tai alivuokrata Tiloja kolmannelle osapuolelle. Vuokralainen voi Vuokranantajaa kuulematta siirtää Vuokrasopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet tai alivuokrata Tiloja Vuokralaisen samaan konserniin kuuluvalla yhtiölle, joka pystyy taloudellisesti vastaamaan Vuokrasopimuksen velvoitteista eikä vuokraus ole tämän Sopimuksen kohdan 4 vastainen.

Vuokralainen, jolle Tiloja on alivuokrattu, tulee hakeutua alivuokrausta koskevien sopimusten osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja tehdä sopimukset arvonlisäverollisina.

Vuokranantaja voi vaatia vuokraoikeuden siirron yhteydessä kolmen (3) kuukauden vuokraa vastaavan vuokravakuuden asettamista.

## 18. Vastuunjakotaulukko

Sopimuksen liitteessä 4, Vastuunjakotaulukko, on lueteltu Vuokranantajan ja Vuokralaisen Vuokrasopimuksesta johtuvat Vuokrakohteen ylläpitoon, huoltoon ja hoitoon liittyvät vastuut.

Sopijapuolet voivat tehdä Vastuunjakotaulukkaan Vuokrasopimuksen voimassa ollessa muutoksia vain sopimalla siitä kirjallisesti.

## 19. Investoinnit

Vuokranantajan tekemät investoinnit vaikuttavat Vuokraan pääsääntöisesti seuraavien periaatteiden mukaisesti.

1. Vuokranantaja tekee vuosittain tavanomaisia korjaustoimenpiteitä tarvittaessa esim. rakennusten ulkovooreen, vesikattoon ja talotekniikkaan ilman että ne vaikuttavat vuokraan.
2. Sellaiset korjaustyöt, jotka osittain vaikuttavat Vuokralaisen tilojen käytettävyyttä parantavasti, vaikuttavat vastaavasti osittain Vuokraan yhteisesti sovittavalla prosentiosuudella kokonaiskustannuksista.
3. Korjaustyöt, jotka kokonaisuudessaan vaikuttavat Vuokralaisen tilojen käytettävyyttä parantavasti, vaikuttavat Vuokraan ja jyvitetään vuokraan.
4. Vuokralaisen toivomuksesta tehtävät muutos- ja korjaustyöt vaikuttavat Vuokraan kokonaisuudessaan ja jyvitetään Vuokraan.
5. Peruskorjaustasoiset työt vaikuttavat vuokraan kokonaisuudessaan ja jyvitetään Vuokraan.
6. Piha-alueeseen ja autopaikkoihin liittyvät investoinnit vaikuttavat Vuokraan kokonaisuudessaan ja jyvitetään Vuokraan.

Edellä mainittujen Vuokraan vaikuttavien (jyvitys) investointien kuoletusaikana vuokraa laskettaessa käytetään jäljellä olevan Määräaikaisen Vuokra-ajan voimassaoloaikaa ja muutoin 5 vuotta tai lyhyempää aikaa, jos on selkeästi osoitettavissa, että investoinnin vaikutusaika on lyhyempi. Vaikutus Vuokraan lasketaan lopullisista toteutuneista investoinnin kustannuksista. Investoinnin vaikutus Vuokraan alkaa investoinnin valmistumista seuraavan kalenterikuukauden alusta. Mikäli investointia on maksamatta vuokrasuhteen päättyessä, Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kertasuorituksena jäljellä olevan maksamatta olevan investoinnin määrän vuokrasuhteen päättyessä ylimääräisenä vuokrana.

Vuokraan vaikuttavista investoinneista ylläpidetään Vuokrasopimuksen liitteenä taulukkoa, josta ilmenevät kaikki vuokraan vaikuttavat asiat (Liite 5). Kyseisen investoinnin vaikutus Vuokraan lakkaa sovitun kuoletusajan (jyvitys) jälkeen, jolloin Vuokra palaa entiseksi huomioituna vuokranindeksikorotuksilla.

Vuokranantaja pyrkii käsittelemään ehdotukset viipymättä ottaen kuitenkin huomioon oman organisaationsa ja viranomaisten vaatimat käsittelyajat, joiden perusteella Vuokranantaja ilmoittaa arvioidun toteutusajan.

## 20. Vahingot ja tilapäiset häiriöt sekä vaatimukset

Vuokranantaja ei vastaa siitä riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä, eikä näistä aiheutuvista suoranaisista tai välillisistä vahingoista.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä Vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai Vuokrakohteella olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut syystä, josta Vuokranantaja on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995 muutoksineen) mukaisesti tai muun lain perusteella vastuussa.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta, elleivät ne aiheudu Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantajan vastuu vahingosta Vuokralaiselle on rajoitettu vuositasolla kahden (2) kuukauden Vuokran määrään ja kumulatiivisesti koko vuokrasuhteen aikana 100.000 euroon. Edellä mainittua rajoitusta ei sovelleta, jos Vuokranantaja on aiheuttanut vahingon törkeästä tuottamuksesta tai tahallaan.

## 21. Toimenpiteet Vuokra-ajan päättyessä

Muuttopäivä Vuokrakohteelta on Vuokra-ajan päättymispäivä. Vuokrakohteeseen luovutetaan muuttopäivänä Vuokranantajan hallintaan jäljempänä mainitussa kunnossa.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan Vuokrakohteesta omistamansa laitteet, koneet, kalusteet sekä korjaamaan niiden poistamisesta johtuvat jäljet. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan myös mainosvalot, teipit, kyltit yms. sekä korjaamaan niiden poistamisesta johtuvat jäljet. Vuokra-ajan päättyessä on Vuokralaisen poistettava myös Vuokrakohteeseen tehdyt muutostyöt Vuokranantajan niin vaatiessa.

## 22. Sopimuksen voimaantulo

Vuokrasopimus astuu voimaan Sopijapuolten allekirjoitettua sen. Vuokrasopimus sitoo Kaupunkia, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt ja Kaupungin asiaa koskeva päätös on lainvoimainen.

## 23. Sovellettava laki

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa on jätetty jostakin asiasta sopimatta, sovelletaan Sopijapuolten väliseen Vuokrasopimukseen soveltuvin osin ensisijaisesti Sopijapuolten aikaisemmin noudattamaa vuokrauskäytäntöä ja toissijaisesti liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) säännöksiä.

Sopijapuolet vahvistavat, että tähän sopimukseen ei sovelleta maanvuokralakia (258/1966).

## 24. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan sopijapuolten välisin neuvotteluin ja mikäli näissä ei päästä sopimukseen erimielisyydet ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

## 25. Vuokrasopimuksen liitteet

Liite 1	Tilat
Liite 2	Piha-alue
Liite 3	Autopaikat
Liite 4	Vastuunjakotaulukko
Liite 5	Investointitaulukko

## 26. Allekirjoitukset

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa useampana kappaleena, sähköisesti taikka fyysisin allekirjoituksin. Pdf-kopion toimittaminen allekirjoitussivusta vastaa alkuperäisen toimittamista.

Savonlinnassa/ Mikkelissä xx. päivänä heinäkuuta 2024

### Savonlinnan kaupunki

\_\_\_\_\_  
Päivi Behm  
Vt. tekninen johtaja

\_\_\_\_\_  
Jukka Oikari  
kiinteistöjohtaja

### Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy

\_\_\_\_\_  
Heikki Saastamoinen  
toimitusjohtaja